



## Requalificação e gentrificação no centro históricodo Porto

Alves, Sónia

*Published in:*  
Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales

*Publication date:*  
2017

*Document Version*  
Publisher's PDF, also known as Version of record

[Link to publication from Aalborg University](#)

*Citation for published version (APA):*  
Alves, S. (2017). Requalificação e gentrificação no centro históricodo Porto. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 21, [557]. <http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/17921>

### General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

### Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at [vbn@aub.aau.dk](mailto:vbn@aub.aau.dk) providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

## REQUALIFICAÇÃO E GENTRIFICAÇÃO NO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO

Sónia Alves

Instituto de Ciências Sociais da Universidade de Lisboa  
Danish Building Research Institute, Aalborg University in Copenhagen  
sonia.alves@ics.ulisboa.pt

Recibido: 24/04/2015; Devuelto para revisión: 15/03/2016; Aceptado: 3/04/2016

### Resumo: Requalificação e gentrificação no centro historico do Porto

Este artigo procura testar a hipótese de gentrificação residencial do centro histórico do Porto, no contexto das transformações observadas nas estruturas económica, social e de habitação da cidade ao longo das últimas décadas. A hipótese de substituição de famílias de baixo rendimento por uma população da classe média-alta é testada através de uma metodologia que combina técnicas de análise qualitativa (entrevistas a moradores/ ex-moradores e a atores institucionais locais) e de análise quantitativa (dados dos censos à população e habitação). Os resultados empíricos indicam que o afastamento da população de baixos rendimentos se deveu mais à degradação do que à requalificação habitacional. Indicam ainda que na atual fase de políticas neoliberais, que favorecem processos de especulação imobiliária e de gentrificação comercial, se aprofunda a ameaça de desertificação residencial do centro histórico do Porto.

**Palavras-chave:** gentrificação, degradação, requalificação, habitação, Porto, Portugal.

### Abstract: Requalification and gentrification in the historical centre of Porto

This paper seeks to test the gentrification hypothesis pertaining to the historical centre of Porto in the context of the changes observed in the economic, social, and housing structures of the city in recent decades. The hypothesis of replacement of low-income families by an upper middle class is tested using a methodology combining techniques of qualitative analysis (semi-structured in-depth interviews with residents and former residents and officials involved in the transformation of the area), and quantitative analysis (statistical data on population and housing). The empirical results indicate that the displacement of low-income families was due more to processes of housing degradation than to housing rehabilitation. It also indicates that in the current phase of neoliberal policy, there are commercial gentrification processes that increase the threat of residential flight from the historic centre.

**Keywords:** Gentrification, degradation, rehabilitation, housing, Porto, Portugal.

Agradeço as críticas e sugestões de Pedro Moura Ferreira e do grupo de investigação 'Ambiente, Território e Sociedade' do Instituto de Ciências Sociais da Universidade de Lisboa a uma versão anterior deste texto. As deficiências não ultrapassadas são da responsabilidade do autor que agradece ainda o apoio da Fundação para a Ciência e a Tecnologia, através da Bolsa de Investigação com a referência SFRH / BPD / 75863 / 2011, financiada pelo POPH - QREN - Tipologia 4.1 - Formação Avançada, participado pelo Fundo Social Europeu e por fundos nacionais do MEC.

Uma abundante literatura já foi publicada sobre o tópico da gentrificação, uma significativa parte da qual procurando explicar as causas dos processos de ocupação de áreas tradicionalmente operárias por uma população de classe média-alta. Como a terminologia sugere, ‘gentrificação’ conota um processo que opera no mercado residencial de habitação. “Refere a reabilitação de habitação urbana deteriorada em bairros operários e a consequente transformação da área num bairro de classe média”<sup>1</sup>.

Embora o conceito de gentrificação tenha tido uma célere institucionalização nos meios académicos e de comunicação social, a natureza altamente dinâmica dos processos que lhe estão associados rapidamente tornaram as primeiras definições do conceito eventualmente ultrapassadas. A evolução da investigação académica sobre o tópico é expressão disto mesmo. Enquanto os primeiros estudos se focam sobretudo nas questões do ‘onde’ (se observam os processos de gentrificação) e do ‘quem’ (os protagoniza, quem são os gentrifiers?) procurando relacionar estes processos com um conjunto mais vasto de transformações que operam nas estruturas da economia e das ocupações<sup>2</sup>; um conjunto de estudos mais recentes afirma que a gentrificação é o resultado de políticas neoliberais<sup>3</sup> que favorecem os processos de especulação imobiliária e de gentrificação. No âmbito desta nova fase em que se argumenta que “a gentrificação é uma parte integrante das políticas urbanas ao nível mundial”<sup>4</sup>, os processos de gentrificação deixam de ser explicados por referência exclusiva à requalificação habitacional para passarem também a conotar usos não residenciais (comerciais, lazer, etc.) e a construção de nova habitação (por exemplo no contexto da conversão de antigas áreas industriais).

No debate sobre o papel do estado na sua relação com os processos de transformação territorial de áreas urbanas degradadas observa-se uma clara divisão ideológica entre duas posições distintas. De um lado os que veem no mercado e nas parcerias público-privadas a salvação das áreas urbanas em crise, destacando os aspetos positivos da gentrificação na dinamização da economia local e requalificação urbana<sup>5</sup>. Do outro lado, os que veem no crescimento propiciado pela gentrificação e promovido pelas políticas “neoliberais e revanchistas”, um verdadeiro subsídio às empresas do setor imobiliário<sup>6</sup> à custa da deslocalização dos residentes e das empresas mais débeis dos lugares requalificados<sup>7</sup>. A perda de identidade e das redes de apoio social nestas áreas são ainda considerados efeitos problemáticos.

Numa posição menos comprometida, encontram-se os autores que defendem a necessidade da avaliação destes processos no contexto das relações sociais e de poder

---

1 Smith e Williams, 2007, p. 1.

2 Hamnett, 2004.

3 Moulaert *et al.*, 2003.

4 Uitermark y Loopmans, 2013, p. 157; Janoschka *et al.*, 2014, p. 1235.

5 Branco, 2006.

6 Janoschka *et al.*, 2014.

7 Mendes, 2014; Queirós, 2013.

em que se desenvolvem. Situam-se porventura nesta linha Galhardo<sup>8</sup> que defende em relação a Lisboa que “diferentemente do que foi escrito pelos anglo-saxões nos anos 1960, o enobrecimento socio espacial não aparece como objetivo: (...) as políticas públicas procuram claramente manter e ajudar as populações instaladas nos bairros históricos da capital”. Uma posição relativamente coincidente é defendida por Mendes<sup>9</sup> quando afirma que “à exceção da última década, todos os programas de reabilitação urbana levados a cabo pelo estado, desde meados dos anos 1970, fomentaram a reabilitação urbana e a conservação do edificado existente no centro histórico das cidades portuguesas de acordo com o interesse público e coletivo”.

O presente artigo, que procura testar a hipótese de gentrificação residencial do centro histórico do Porto, parte de dois pressupostos fundamentais. Em primeiro lugar, que nem todas as iniciativas que se dizem sociais ou para a comunidade valorizam os interesses ou as preferências dessa mesma comunidade<sup>10</sup>. Em segundo lugar, que quadros teóricos abstratos e gerais importados de contextos políticos e socioeconómicos substancialmente diferentes, podem não ser adequados para explicar as dinâmicas sociais e urbanas do sul da Europa (para mais detalhes ver Alves, 2015). A este respeito partilho a opinião de Maloutas<sup>11</sup> quando critica a falta de rigor analítico de estudos que se preocupam mais com a identificação de similaridades nos resultados da gentrificação, do que na análise das especificidades das suas causas, processos e efeitos entre diferentes contextos territoriais. Por outras palavras, de estudos que assumem posições tendencialmente acentuadas e procuram projetar nas diferentes formas e processos de regeneração urbana as características da gentrificação enquanto conceptualização dominante de um processo alimentado por políticas neoliberais<sup>12</sup>.

Este artigo, que desenvolve um estudo de geografia urbana aplicado ao centro histórico do Porto, estrutura-se em duas partes. Na primeira parte, procede-se a uma revisão da literatura para a identificação das principais teorias explicativas dos processos da gentrificação. Na segunda parte, empírica, interpretam-se as tendências de transformação das estruturas de emprego, de ocupação e de habitação da cidade e do centro histórico através da análise e do tratamento de dados estatísticos relativos à população e habitação. A questão do papel das políticas de habitação e de requalificação na transformação do centro histórico é investigada através de análise de documentos políticos e da análise de conteúdos de entrevistas realizadas a moradores/ ex-moradores e atores institucionais locais<sup>13</sup>.

Note-se que no âmbito do presente artigo o ‘centro histórico do Porto’ é definido como a área que abrange as quatro freguesias do burgo medieval: Miragaia, S. Nicolau, Sé e Vitória. A escolha desta área para um estudo de gentrifica-

8 Galhardo, 2014, p. 503.

9 Mendes, 2014.

10 Aalbers y van Beekhoven, 2010; Alves, in press; Pugalis, 2013.

11 Maloutas, 2011, p. 34.

12 Como é referido por Atkinson (2012): “What makes the gentrification debate so difficult is the interaction between the political standpoints of observers and the perceived qualities of the process” (idem, p. 271).

13 Alves, 2010.

ção residencial justifica-se por duas ordens de razões. Em primeiro lugar porque, ao longo de várias décadas, este território tem sido objeto de inúmeras iniciativas de intervenção social, habitacional e urbanística (e.g. de luta contra a pobreza e exclusão social ou de revitalização económica); e, em segundo lugar, porque é, simultaneamente, um dos principais focos de atração turística e de concentração de habitação arrendada e degradada na cidade do Porto.

Uma nota adicional, de natureza conceptual, para explicar que a opção pela utilização do conceito de ‘requalificação habitacional’, em detrimento do conceito mais amplo de ‘regeneração urbana’ usada em trabalhos anteriores, se deve ao enfoque específico deste texto nas questões da requalificação do edificado e dos seus efeitos numa eventual mudança de usos, de regimes de propriedade e de valores das rendas. Fora da investigação ficam, pois, as iniciativas de requalificação que não alteraram diretamente as condições do parque habitacional do centro histórico do Porto (e.g. de construção ou renovação de espaços ou equipamentos públicos) ou que tiveram uma natureza mais imaterial (e.g. ações no domínio da educação ou da formação profissional).

## As teorias da gentrificação

O conceito de *gentrification* foi criado pela socióloga Ruth Glass em 1964 para descrever o processo de substituição de famílias operárias por famílias da classe média-alta no contexto de requalificação de edifícios habitacionais em bairros do centro de Londres. Fora do mundo anglo-saxónico, este conceito viria a ser traduzido pelos de ‘nobilização’, de ‘enobrecimento’, de ‘aristocratização’ ou de ‘elitização residencial’<sup>14</sup>.

Na literatura sobre a gentrificação predominam duas teses que, embora complementares, enfatizam diferentes causas explicativas da ocorrência destes processos<sup>15</sup>. Enquanto uma defende que os processos de gentrificação são o produto estrutural dos mercados do solo e da habitação<sup>16</sup>; a outra argumenta que a gentrificação é conduzida sobretudo pela procura, e em particular pelas novas preferências, valores e estilos de vida de uma nova classe média.

A primeira perspetiva, que tem em Neil Smith<sup>17</sup> o seu principal porta-voz, defende que “a relação entre a produção e o consumo é simbiótica, mas é uma simbiose em que domina produção”<sup>18</sup>. Este autor defende que só olhando para o lado da oferta é possível explicar porque algumas áreas são atrativas para o investimento lucrativo e outras não. Encontra a resposta no “rent gap” que descreve como o resultado espacial dos processos complementares de valorização e desvalorização. O *rent gap* desenvolve-se durante um período longo de expansão económica, mas de uma expansão que ocorre noutro local. Smith dá o exemplo dos processos de crescimento económico que coincidem com processos de suburbanização e com a depreciação do valor económico do centro. Quando, em resul-

14 Rodrigues, 2010; Mendes, 2012.

15 Vázquez, 1992.

16 Smith, 1979.

17 Smith, 1979, p. 29; Smith e Williams, 2007, p. 29.

18 Smith, 1979, p. 540.

tado da degradação das estruturas existentes, a depreciação do capital investido avança o suficiente (e a diferença entre o valor atual da renda capitalizada e o valor potencial da renda ao seu melhor uso é suficientemente grande), o mercado procura capturar essa diferença de valor, através do reinvestimento nessas áreas.

A segunda perspetiva, que tem no geógrafo social David Ley<sup>19</sup> um dos seus principais representantes, defende que a oferta necessita de procura, pelo que a gentrificação não pode ser adequadamente explicada sem referência às mudanças que ocorram ao nível das preferências dos consumidores. Influenciado por uma tradição humanista da geografia, Ley<sup>20</sup> defende que a gentrificação é o resultado de mudanças no mercado de trabalho (associadas à transição de uma sociedade industrial para pós-industrial) mas é sobretudo o resultado de mudanças nos valores e preferências de uma nova classe média alta. “A tese central é que a fixação da classe média no centro não é primeiramente uma conveniência para minimizar as viagens casa-trabalho, mas é sobretudo uma afirmação de identidade social e política<sup>21</sup>; e uma expressão da preferência pelo centro em oposição à monotonia suburbana.

Uma tese que é parcialmente criticada por Hjorthol e Bjornskau<sup>22</sup> que afirmam que na esfera dos estilos de vida e de consumo, o gosto relaciona-se com o *habitus* das diferentes classes (com as estruturas coletivas que formam a ação individual), o que não permite adequadamente explicar a decisão de uma secção da classe média de não seguir as preferências tradicionais da sua classe social. A falta de capital económico de uma população da classe média com um elevado capital cultural (e.g. estudantes e artistas) é apresentada por Hjorthol e Bjornskau como uma razão que justifica a decisão de fixação em áreas residenciais de menor estatuto social<sup>23</sup>, sobretudo quando estas se situam na proximidade de universidades e espaços de lazer.

Outros autores procuram integrar as duas teorias, considerando que ambas são úteis para explicar a gentrificação. Por exemplo Hamnett<sup>24</sup> defende que a gentrificação é a principal componente da transição de uma sociedade industrial para uma pós-industrial. Uma transição em que a estrutura social da cidade industrial – dominada por trabalhadores manuais com fracos recursos económicos – dá lugar a uma estrutura social dominada pelos funcionários dos serviços financeiros e do sector público (da saúde, educação, administração) que optam por uma localização mais central na cidade<sup>25</sup>. Embora este autor reconheça que a gentrificação é a inevitável consequência da existência prévia de um *rent gap* (desvalorização do valor dos imóveis) que produz a possibilidade de um reinvestimento lucrativo; reconhece também que a gentrificação não é simplesmente um fenómeno económico, mas é também cultural, estando

19 Ley, 1996.

20 Ley, 1987.

21 Ley, 1996, p. 24.

22 Hjorthol e Bjornskau, 2005, p. 355.

23 “They might also have been avant-gardes of taste, but their residential choices probably had little to do with aesthetic values and urban taste. The main reason for their settling in untrendy areas would have been cheap housing close to what were for them important places.” Hjorthol e Bjornskau, 2005, p. 358.

24 Hamnett, 2004.

25 Hamnett, 1996.



relacionado com a mudança ao nível das preferências culturais e residenciais. É desta perspetiva que afirma que os *gentrifiers* do centro de cidade constituem uma fração específica da classe média, que se distingue pelos seus maiores níveis de qualificação, elevados níveis de capital cultural e preferências mais artísticas ou boémias<sup>26</sup>.

Os trabalhos de Rodrigues<sup>27</sup> têm permitido ainda discutir os motivos e as atitudes dos marginal *gentrifiers*, uma população com baixo poder aquisitivo, diferente do poder aquisitivo do típico *gentrifier* anglo-saxónico, que, aprecia, para além da arquitetura, do comércio local, e da proximidade a atividades culturais e de animação, a diversidade de estilos de vida presentes nas áreas urbanas centrais. Neste caso, a requalificação dos imóveis é feita de forma direta pelos proprietários ou por uma mão-de-obra disponível localmente.

No caso do Porto, os estudos de Queirós<sup>28</sup> e Fernandes<sup>29</sup> estabelecem a ligação entre a gentrificação e o turismo, notando como uma lógica de apropriação espacial por atividades relacionadas com o turismo tem induzido à gentrificação do centro histórico. Uma tendência que se aprofundou sobretudo depois da classificação do centro histórico do Porto pela UNESCO em 1996, da realização do evento Capital Europeia da Cultura em 2001 e do aumento das ligações aéreas *low cost* à cidade. De acordo com Fernandes é o turismo que confere um novo valor económico às partes antigas da cidade e é este novo valor económico que justifica o regresso do investimento ao centro, para uma requalificação de edifícios que visa sobretudo a promoção de atividades comerciais relacionadas com o turismo (lojas de artesanato, hotéis, *hostels*, restaurantes e cafés). Queirós é particularmente crítico da atitude pró-gentrificação dos representantes políticos, que procuram transformar a imagem da cidade num local atrativo para visitantes e famílias com maiores rendimentos. Afirma que as estratégias de requalificação e de *marketing* territorial dirigidas ao centro têm tido, ao longo das últimas décadas, um papel decisivo na expulsão de antigos residentes e na atração de atividades que promovem a especulação imobiliária.

É esta tese que se procura testar neste artigo, a de expulsão de antigos residentes de baixo estatuto socioeconómico pela ação de iniciativas públicas dirigidas ao centro histórico. Apesar de esta investigação não focar diretamente os processos de 'gentrificação comercial'<sup>30</sup>, reflete-se sobre os seus efeitos no aumento das rendas e na conversão de usos após a requalificação dos edifícios. Note-se, a este respeito, que quando um bairro se torna gentrificado não é apenas a estrutura de habitação que muda (por norma no sentido do aumento dos proprietários ocupantes e da diminuição das opções de arrendamento económicas), mas muda também o perfil do comércio que se instala na cidade (com o aumento e concentração espacial de atividades de consumo e lazer, de que os es-

26 Hamnett, 2000, p. 336.

27 Rodrigues 2010, p. 123.

28 Queirós, 2013.

29 Fernandes, 2011.

30 Doucet, 2014, p. 127.

tabelecimentos de animação noturna constituem um exemplo paradigmático<sup>31</sup>.

## Os processos de transformação do centro histórico do Porto

Uma primeira nota, metodológica, para referir que com o objetivo de operacionalizar empiricamente a medição do conceito de gentrificação no âmbito deste artigo, se opta, do ponto de vista semântico, por definir o conceito de gentrificação uma forma restrita, por referência aos processos de transformação do *stock* habitacional e social. Desta perspetiva, com o objetivo de identificar o sentido da transformação das estruturas social e habitacional do centro histórico utiliza-se um leque diversificado de variáveis, relativas à qualidade e regime de ocupação da habitação, ao emprego e à ocupação socioeconómicos da população residente.

## As mudanças na estrutura social e demográfica

Em 2011 viviam no município do Porto 237,591 indivíduos e 1.287.300 na área metropolitana<sup>32</sup>. A fasquia dos 237,600 habitantes foi por primeira vez atingida pelo município do Porto em 1930 quando a cidade contabilizava apenas 482.892 habitantes. Após um ciclo de aumento populacional até aos anos 70, o município iniciou nos anos 80 um ciclo de perda líquida de população que se manteve até hoje (Figura 1). Os municípios envolventes foram os que mais ganharam com esta perda, sobretudo o de V. Nova de Gaia que é hoje o município mais populoso da área metropolitana do Porto.

Ao longo da última década, de 2001 a 2011, num período em que a área metropolitana do Porto aumentou o número de indivíduos (de 1.260.680 para 1.287.282 habitantes) e de famílias residentes (de 436.699 para 489.906 residentes), o município do Porto (não obstante o aumento do número de alojamentos em 12.156 unidades), registou uma perda líquida de 25.540 indivíduos. O número de famílias aumentou de forma pouco significativo, equivalente a 122.

A perda de população residente revelou-se, no entanto, um processo social e espacialmente diferenciado. Começou por se registar, já nos anos 40, nas freguesias do burgo medieval (S. Nicolau, Sé e Vitória) onde a densidade, antiguidade e a degradação do edificado era maior; e a ser protagonizado por uma população com um maior poder económico, que podia suportar os elevados custos dos transportes da época.

O processo de suburbanização, isto é de aumento de população na aglomeração urbana mas de diminuição nas áreas centrais, foi o resultado de uma fase de crescimento económico e de aumento do poder de compra (e de endividamento) das famílias. Com a compra do carro e da casa nos subúrbios, aumenta a dissociação entre

31 O documentário 'Alto Bairro' do realizador Rui Simões sobre o Bairro Alto em Lisboa descreve de forma exemplar os conflitos gerados pela desregulação de horários dos estabelecimentos de diversão noturna no centro histórico de Lisboa e no modo como eles se repercutiram numa perda de qualidade de vida para os seus residentes (e.g. uma população idosa com fracas opções no mercado de arrendamento). Ilustra ainda a relação entre os problemas de ruído e de insegurança noturna e a decisão de saída da área por parte de um elevado número de famílias. Uma tendência que se observa ainda nos centros históricos de outras cidades em Portugal (e.g. de Guimarães e do Porto, sobretudo desde a realização do evento *Capital Europeia da Cultura*, respetivamente, em 2012 e 2001.

32 INE, 2011.



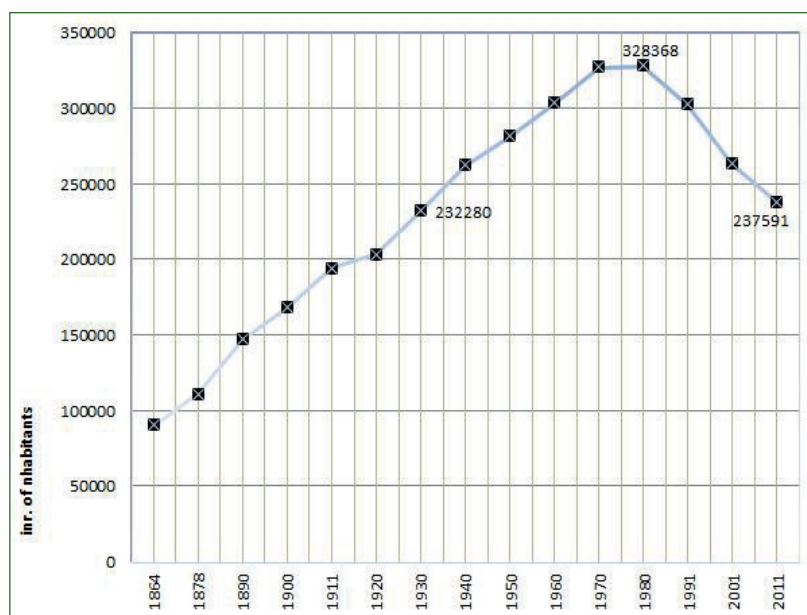


Figura 1. Evolução da população residente no município do Porto de 1864 a 2011. Fonte: Elaboração própria, com base em VII Recenseamento Geral da População (1940), Censo Extraordinário da População das cidades de Lisboa e Porto (1925), INE (1991 2001, 2011).

os espaços de trabalho, residência e lazer no Porto.

O processo de perda populacional do centro histórico manteve uma elevada intensidade desde 1991, verificando-se que entre 1991 e 2011 a população residente diminuiu de 20.342 para 9.334 indivíduos, uma perda de cerca de metade do total da população residente, isto é de 11.000 indivíduos em apenas 20 anos (quadro 1).

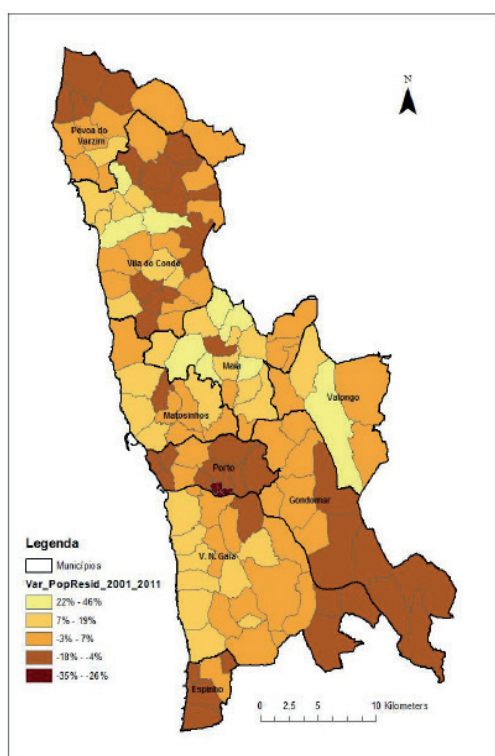
Anos	População Residente			Taxa de Variação		
	1991	2001	2011	1991 - 2001	2001 - 2011	1991 - 2011
Município do Porto	302472	263131	237591	-13,0	-9,7	-21,5
Miragaia	4771	2810	2067	-41,1	-26,4	-56,7
Vitória	4271	2720	1901	-36,3	-30,1	-55,5
São Nicolau	3957	2937	1906	-25,7	-35,1	-51,8
Sé	7343	4751	3460	-35,2	-27,2	-52,9

Quadro 1. Taxa de variação da População Residente nas freguesias do centro histórico desde 1991 a 2011.

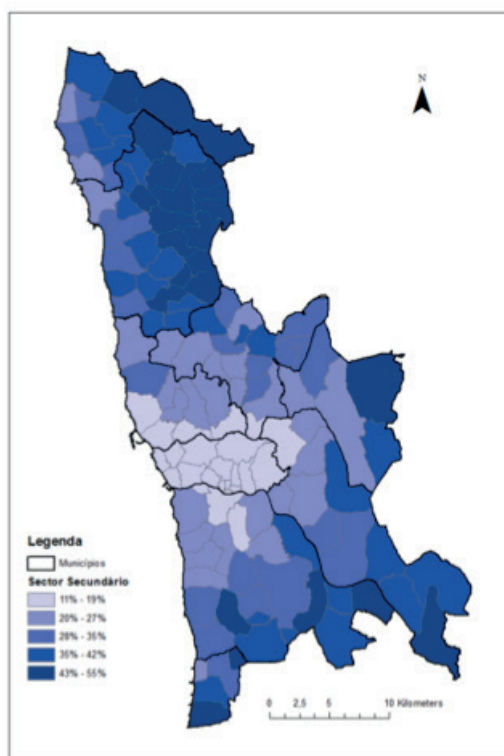
Fonte: Elaboração própria, com base em INE (1991, 2001, 2011).

Ao longo do último período intercensitário as perdas mantiveram-se consideráveis, da ordem dos 30% da população residente (figura 2), o que está longe de configurar um cenário de 'regresso ao centro'. A figura 2 demonstra, de resto, que o centro histórico do Porto foi a área que mais perdeu população ao longo da última década no conjunto dos 9 municípios centrais.

Em 2011 são sobretudo os agregados familiares unifamiliares e idosos que habitam o centro histórico do Porto. Embora as diferenças nas variáveis idade e estrutura familiar possam ser explicadas pela ordem cronológica com que a cidade se expandiu<sup>33</sup>, a intensidade do fenómeno da perda populacional e do envelhecimento requer outras perspetivas explicativas, tais como as relacionadas com mudanças nas estruturas de emprego, de ocupação e de habitação.



**Figura 2.** Taxa de variação da população residente entre 2001-2011 por freguesia.



**Figura 3.** Distribuição da população ativa empregada no setor secundário em 2011.

Fonte: Elaboração própria, baseado em INE (2001, 2011).

### As mudanças da estrutura económica

Poucas (se alguma) cidades industriais foram poupadas aos desafios da reestruturação económica e da regeneração da economia local<sup>34</sup>. A cidade do Porto não foi uma exceção. De acordo com Pires e Nunes<sup>35</sup> o município do Porto foi aquele que se destacou no todo nacional por perder mais empregos ligado a setores industriais, registando, de 1985 a 2007, um decréscimo de quase 22 mil trabalhadores. Ainda segundo estes autores, o processo de desindustrialização do Porto foi tardio e oco-

<sup>33</sup> Andersen et al, 2000.

<sup>34</sup> Pierre, 1998, p. 187.

<sup>35</sup> Pires e Nunes, 2007, p. 8.

reuiu num contexto de obsolescência de muitas empresas industriais inseridas no tecido urbano portuense, sobretudo de empresas que laboravam no ramo do têxtil, vestuário e do calçado. Em resultado de processos de descentralização espacial do emprego industrial e das novas exigências de trabalho associadas ao setor terciário (e.g. de informatização e comunicação), o centro histórico do Porto passou a registar uma elevada incidência de situações de desemprego que afetam sobretudo uma população pouco qualificada<sup>36</sup>.

O processo de deslocalização da produção industrial do centro para áreas suburbanas ocorreu no Porto em duas fases. Uma primeira fase, não planeada, iniciou-se nos anos 50 com o desenvolvimento de infraestruturas rodoviárias, que permitiu a acessibilidade a áreas cada vez mais distantes, com uma elevada disponibilidade de solo e de mão-de-obra barata e pluriactiva<sup>37</sup>. Uma segunda fase, iniciada com o desenvolvimento de políticas de reordenamento industrial, a partir de meados dos anos 80, levou à criação de parques industriais e à consolidação do processo de desindustrialização do Porto. A deslocalização do emprego industrial viria a ser acompanhada por uma realocação dos locais de residência da população empregada no Setor Secundário. A Figura 3 exhibe o padrão de residência, que é predominantemente suburbano, da população ativa empregada no setor secundário em 2011.

Como consequência da melhoria das vias de circunvalação e de atravessamento rodoviário do Porto verificou-se nos anos 70, com a construção da Ponte da Arrábida, a expansão do centro de negócios para a área ocidental da Boavista e, em 1995, com a construção da Ponte do Freixo, para a área oriental das Antas. A existência de uma significativa bolsa de terrenos livres para usos extensivos, e de um planeamento conduzido por interesses económicos fizeram emergir ao longo dos anos 90, em áreas com boas acessibilidades rodoviárias, um grande número de grandes superfícies comerciais que aprofundaram o declínio do centro económico tradicional. Os resultados relativos à mobilidade na área metropolitana confirmam este diagnóstico de duas perspetivas complementares. Por um lado, confirmam o aumento das distâncias entre o espaço de trabalho e de residência; por outro, a perda de importância da cidade compacta face a uma cidade de fluxos, dominada pelo transporte individual e pela expansão da função residencial nos subúrbios. Os resultados apresentados por Oliveira<sup>38</sup> mostram ainda que embora o Porto continue a ser o principal polo de emprego da área metropolitana (concentrando por cada residente dois postos de trabalho), os movimentos transversais entre concelhos vizinhos têm aumentado em detrimento dos que têm como destino o município do Porto.

### **As mudanças na estrutura de ocupação ou grupo socioeconómico**

Nos pontos anteriores destaquei o contexto de forte perda demográfica e de transfiguração da base económica da cidade do Porto em décadas mais recentes, nesta se-

36 Para mais detalhes ver Alves, 2012.

37 Cardoso, 1996.

38 Oliveira, 2008.

ção procura-se investigar os efeitos destas transformações na recomposição do tecido social e ocupacional portuense, com especial destaque para o centro histórico do Porto.

O quadro 2 apresenta a estrutura de ocupação da população residente nas freguesias do centro histórico e no município do Porto em 2011<sup>39</sup>, o Quadro 3 a evolução da composição social das freguesias do centro histórico do Porto entre 2001 e 2011.

Note-se que não estando a informação sobre o rendimento médio das famílias disponível ao nível da freguesia em Portugal, o indicador 'grupo socioeconómico', que é uma variável derivada calculada pelo INE a partir das variáveis profissão, situação na profissão, número de trabalhadores e nível de escolaridade completo (INE, 2011, p. 52 e 72) é uma variável útil para fornecer informação sobre a condição socioeconómica das famílias residentes.

	Porto (município)		Miragaia		S. Nicolau		Sé		Vitória		Centro Histórico	
	263131	%	2810	%	2937	%	4751	%	2720	%	13218	%
Total população residente (ativos + inativos)	263131		2810		2937		4751		2720		13218	
Empresários com profissões intelectuais, científicas e técnicas	587	0,46	4	0,31	2	0,15	3	0,14	0	0,00	9	0,15
Empresários da indústria, comércio e serviços	1315	1,04	13	1,00	12	0,88	23	1,09	11	0,99	59	1,00
Pequenos patrões c/prof.intelectuais e científicas	2013	1,59	16	1,23	3	0,22	7	0,33	5	0,45	31	0,53
Pequenos patrões c/prof.técnicas intermédias	948	0,75	3	0,23	4	0,29	5	0,24	8	0,72	20	0,34
Pequenas patrões da indústria	1096	0,87	10	0,77	10	0,74	15	0,71	11	0,99	46	0,78
Pequenos patrões do comércio e serviços	5049	3,99	32	2,46	55	4,05	82	3,88	56	5,04	225	3,82
Profissionais intelect. e científicos independentes	794	0,63	5	0,38	4	0,29	5	0,24	3	0,27	17	0,29
Profissionais técnicos intermédios independentes	553	0,44	4	0,31	4	0,29	5	0,24	2	0,18	15	0,25
Trabalhadores industriais e artesanais independentes	1349	1,07	9	0,69	20	1,47	24	1,13	24	2,16	77	1,31
Prestadores serviços e comerciantes independentes	1975	1,56	18	1,38	46	3,39	36	1,70	27	2,43	127	2,16
Directores e quadros dirigentes do estado e empresas	5251	4,15	20	1,54	7	0,52	22	1,04	11	0,99	60	1,02
Dirigentes de pequenas empresas e organizações	874	0,69	6	0,46	4	0,29	8	0,38	5	0,45	23	0,39
Quadros intelectuais e científicos	19923	15,76	119	9,15	44	3,24	85	4,02	54	4,86	302	5,13
Quadros técnicos e intermédios	12106	9,58	81	6,23	73	5,38	119	5,63	75	6,75	348	5,91
Quadros administrativos intermédios	2066	1,63	18	1,38	11	0,81	12	0,57	7	0,63	48	0,82
Empregados administrativos do comércio e serviços	32532	25,73	351	26,98	423	31,17	594	28,09	348	31,32	1716	29,16
Operários qualificados e semi-qualificados	17239	13,64	238	18,29	267	19,68	423	20,00	193	17,37	1121	19,05
Assalariados do sector primário	289	0,23	1	0,08	3	0,22	8	0,38	8	0,72	20	0,34
Trabalh. administ. comércio e serv.não qualificados	15737	12,45	283	21,75	301	22,18	515	24,35	227	20,43	1326	22,54
Operários não qualificados	1880	1,49	36	2,77	26	1,92	55	2,60	16	1,44	133	2,26
Pessoal das forças armadas	318	0,25	1	0,08	5	0,37	3	0,14	1	0,09	10	0,17
Outras pessoas activas, n.e	2519	1,99	33	2,54	33	2,43	66	3,12	19	1,71	151	2,57
Total população residente (ativos)	126413	100,00	1301		1357		2115		1111		5884	
Inactivos	136587		1507		1580		2636		1608		7331	

Quadro 2. População residente por grupo socioeconómico nas freguesias do centro histórico e no município do Porto em 2011, em valores absolutos e relativos.

\*a cor verde regista as maiores proporções relativas de um grupo socioeconómico, a vermelha as menores.

Fonte: Elaboração própria, com base em INE, Recenseamento da População e Habitação.

Do ponto de vista metodológico, importa referir que no âmbito do cálculo dos valores relativos por grupo socioeconómico se optou por excluir i) o grupo socioeconómico dos inativos (e.g. pensionistas e reformados, estudantes, domésticas) e ii) os grupos socioeconómicos com uma fraca representatividade estatística, inferior a

39 O cálculo dos pesos relativos de cada grupo socioeconómico foi feito por unidade territorial (freguesia e cidade) procurando deste modo evitar o problema do 'efeito de escala' associado à dimensão e peso populacional das diferentes freguesias. Por uma questão de legibilidade, optou-se por não apresentar os cálculos realizados por grupo socioeconómico no Quadro 2, sendo estes apenas referenciados no texto.

15 indivíduos<sup>40</sup>. Se a eliminação dos últimos foi feita com o objetivo de simplificar a representação dos resultados no Quadro 2; a decisão de não incluir os inativos para efeitos de cálculo estatístico deveu-se ao facto destes não participarem ativamente no mercado de trabalho não permitindo, por conseguinte, observar mudanças significativas nas estruturas de ocupações. Os dados permitem, no entanto, enfatizar o elevado peso demográfico dos inativos no município e no centro histórico do Porto, equivalente, respetivamente, a 51% e 55% do total da população residente.

A análise da estrutura de ocupação da população ativa residente permite observar:

- O predomínio da população empregada no sector terciário; destacando-se neste setor de atividades económicas o grupo dos empregados administrativos do comércio e dos serviços (sobretudo nas freguesias da Vitória e S. Nicolau, onde representam 31% do total dos ativos residentes);
- A presença de um fraco nível de qualificações da população residente, que é, de resto confirmada pelo quadro 3. A título ilustrativo note-se como o grupo dos “quadros intelectuais e científicos” que representa 16% do total da população ativa residente no município do Porto, representa apenas 3% da população em S. Nicolau. Já o grupo dos “operários qualificados e semiquualificados” e o grupo dos “trabalhadores administrativos do comércio e serviços não qualificados” que representam, respetivamente, 14% e 13% do total da população ativa no município do Porto, registam uma sobre representação no centro histórico do Porto. A proporção de operários qualificados e semiquualificados equivale 20% do total dos residentes ativos nas freguesias da Sé e de S. Nicolau; e, nestas mesmas freguesias, a dos trabalhadores administrativos do comércio e serviços não qualificados representa 23% do total da população residente ativa.

	População Total 2011	População com curso superior %
Município do Porto	237591	27,2
Miragaia	2067	17,1
Vitória	1901	11,8
São Nicolau	1906	<b>7,0</b>
Sé	3460	<b>9,0</b>

Quadro 3. O nível educativo da população residente nas freguesias do centro histórico e no município do Porto  
Fonte: Elaboração própria, com base em INE (2011).

40 Foram excluídos pela baixa representatividade os seguintes grupos socioeconómicos: Trabalhadores não qualificados do sector primário (com 0 ocorrências); Empresários do sector primário, Pequenos patrões do sector primário, Trabalhadores independentes do sector primário (cada um destes grupos com 1 ocorrência), Pessoal das forças armadas (7), Assalariados do sector primário (12) e Pequenos patrões com profissões técnicas intermédias (14).



	Miragaia		s. Nicolau		Sé		Vitória		Centro Histórico	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
Empresários com profissões intelectuais, científicas e técnicas	4	11	2	7	3	6	0	10	9	34
Empresários da indústria, comércio e serviços	13	8	12	12	23	12	11	10	59	42
Pequenos patrões com profissões intelectuais e científicas	16	10	3	9	7	9	5	22	31	50
Pequenos patrões da indústria	10	6	10	10	15	13	11	7	46	36
Pequenos patrões do comércio e serviços	32	18	55	32	82	42	56	33	225	125
Profissionais intelectuais e científicos independentes	5	18	4	2	5	12	3	11	17	43
Profissionais técnicos intermédios independentes	4	5	4	4	5	7	2	2	15	18
Trabalhadores industriais e artesanais independentes	9	6	20	8	24	17	24	2	77	33
Prestadores serviços e comerciantes independentes	18	19	46	20	36	50	27	22	127	111
Directores e quadros dirigentes do estado e empresas	20	19	7	9	22	15	11	8	60	51
Dirigentes de pequenas empresas e organizações	6	5	4	4	8	7	5	5	23	21
Quadros intelectuais e científicos	119	141	44	48	85	103	54	87	302	379
Quadros técnicos e intermédios	81	55	73	43	119	50	75	32	348	180
Quadros administrativos intermédios	18	15	11	7	12	11	7	7	48	40
Empregados administrativos do comércio e serviços	351	266	423	269	594	467	348	270	1716	1272
Operários qualificados e semi-qualificados	238	113	267	95	423	166	193	83	1121	457
Trabalhadores administrativos do comércio e serviços não qualificados	283	150	301	164	515	238	227	102	1326	654
Operários não qualificados	36	26	26	22	55	83	16	24	133	155
Outras pessoas activas, n.e	33	38	33	47	66	76	19	36	151	197
Inactivos	1507	1130	1580	1085	2636	2061	1608	1123	7331	5399
Total	2803	2067	2925	1906	4735	3460	2702	1901	13165	9334

Quadro 4. Evolução da população residente por grupo socioeconómico nas freguesias do centro histórico do Porto entre 2001 e 2011 (em valores absolutos). \*a cor verde regista um aumento (em valores absolutos) desse grupo socioeconómico numa específica unidade territorial, a vermelha uma diminuição.

Fonte: Elaboração própria, com base em INE (2001, 2011).

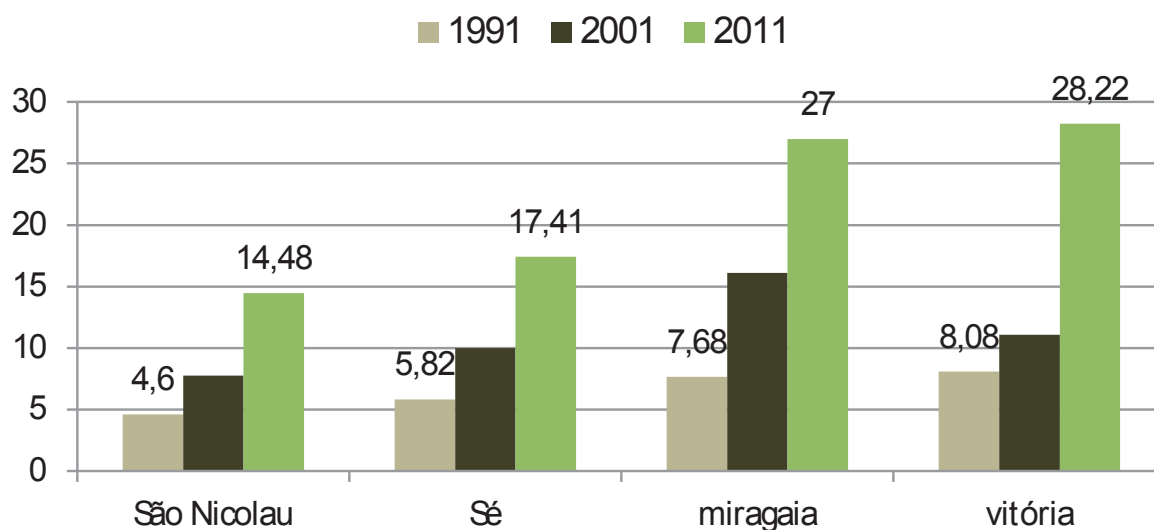


Figura 4. Evolução da proporção de profissionais socialmente mais valorizados (CPP:1 e 2) nas freguesias do centro histórico do Porto em 1991, 2001 e 2011.

\*População empregada (CPP=1 + CPP=2) / População empregada] \* 100, em que CPP 1 são representantes do poder legislativo e CPP 2 especialistas das atividades intelectuais e científicas.

Fonte: Elaboração própria, com base em INE (1991, 2001, 2011).

Uma análise à evolução da população residente (N.º) por grupo socioeconómico no centro histórico do Porto entre 2001 e 2011 (quadro 4) permite observar um aumento simultâneo de trabalhadores não qualificados (da indústria, do comércio e serviços) e dos grupos socioeconómicos que têm associadas maio-

res qualificações e rendimentos (profissões intelectuais, científicas e técnicas).

Os estudos realizados por Malheiros et al.<sup>41</sup> no centro histórico de Lisboa, apontam para conclusões semelhantes, com os autores a identificar simultaneamente processos de *filtering up* que têm implícita a ideia de gentrificação, e processos de *filtering down* associados à chegada e fixação de imigrantes não europeus, de menores rendimentos, que encontram no stock de habitação menos atrativo (porque pior localizado ou conservado) uma solução habitacional ajustada à sua situação económica.

A figura 4 permite observar que entre 1991 e 2001 foram sobretudo as freguesias de Miragaia e da Vitória as que registaram um aumento mais significativo da proporção de profissionais socialmente mais valorizadas<sup>42</sup> (respetivamente, de 27% e 28%). É, no entanto, importante salientar que estes são aumentos percentuais que partem de valores iniciais reduzidos, não consubstanciando, por isso, um significativo aumento em valores absolutos de população pertencente a estes grupos socioeconómicos (veja-se a este propósito o Quadro 4).

Em síntese, os resultados dos censos confirmam sinais de gentrificação associados à fixação de famílias da classe média-alta com elevados níveis de qualificação, mas estes são sinais esporádicos, que ocorrem num contexto residencial recessivo, de intensa perda populacional. Os resultados assinalam, de resto, um tecido social ainda muito caracterizado por um reduzido capital cultural e económico que, como já demonstrado por estudos realizados nas últimas décadas<sup>43</sup>, têm associadas situações de vulnerabilidade à pobreza e exclusão social. Em termos genéricos pode afirmar-se que se está perante uma estrutura social polarizada entre, por um lado, uma nova classe média-alta integrada na nova sociedade do conhecimento e da informação; e, por outro, uma classe média-baixa pouco qualificada, constituída por operários e empregados administrativos do comércio e dos serviços (Quadro 4).

### As mudanças na estrutura de habitação

Um ponto crucial em relação aos processos de gentrificação é que estes envolvem não apenas uma mudança social mas também uma mudança física na qualidade do stock habitacional. Como é sublinhado por Smith “as famílias de classe média-alta que se mudam para um bairro em declínio não vão morar em habitação degradada, mas arranjam-na ou ocupam-na depois de esta ter sido arranjada ou acabada de construir”<sup>44</sup>.

Um outro elemento fundamental é que o acesso à habitação representa um dos mais relevantes princípios de diferenciação social e simbólica (Queirós, 2015), com a estrutura residencial (ao nível dos seus vários regimes de ha-

41 Malheiros et al., 2012, p. 100.

42 Uma designação do sistema de classificação das profissões de 2010 que se baseia nas tarefas e funções do trabalhador (por conta de outrem ou por conta própria), e no nível de competências (mais ou menos complexo e especializado) requeridos pela profissão (INE, CPP/2010). O CPP 1 corresponde aos ‘representantes do poder legislativo e de órgãos’ e CPP 2 a ‘especialistas das atividades intelectuais e científicas’, que têm por norma associadas tarefas e funções que requerem um nível de competências mais complexo e especializado.

43 Rodrigues et al., 1998 e Alves 2010, 2012.

44 Smith, 1987, p. 463.

bitação e localização espacial) a expressar (e muitas vezes a reforçar) as próprias hierarquias que marcam o espaço social das classes (Bourdieu, 1997).

Os resultados do recenseamento geral à habitação permitem analisar as tendências de mudança do parque habitacional do centro histórico do Porto ao nível dos padrões de qualidade, regimes de ocupação, número de vagos, valor das rendas e encargos associados a empréstimos para aquisição de habitação.

	Total	Proprietário ou co-proprietário	%	Proprietário em regime de propriedade colectiva de cooperativa de habitação	%	Arrendatário ou subarrendatário	%	Outra situação	%
Município do Porto	98669	48683	49,3	1303	1,3	43302	43,9	5381	5,5
Miragaia	969	204	21,1	1	0,1	705	72,8	59	6,1
São Nicolau	785	129	16,4	2	0,3	630	80,3	24	3,1
Sé	1450	266	18,3	10	0,7	1093	75,4	81	5,6
Vitória	842	104	12,4	3	0,4	698	82,9	37	4,4
Centro Histórico	4046	703	17,4	16	0,4	3126	77,3	201	5,0

Quadro 5. O regime de ocupação dos alojamentos de residência habitual no município e nas freguesias do centro histórico Porto em 2011.

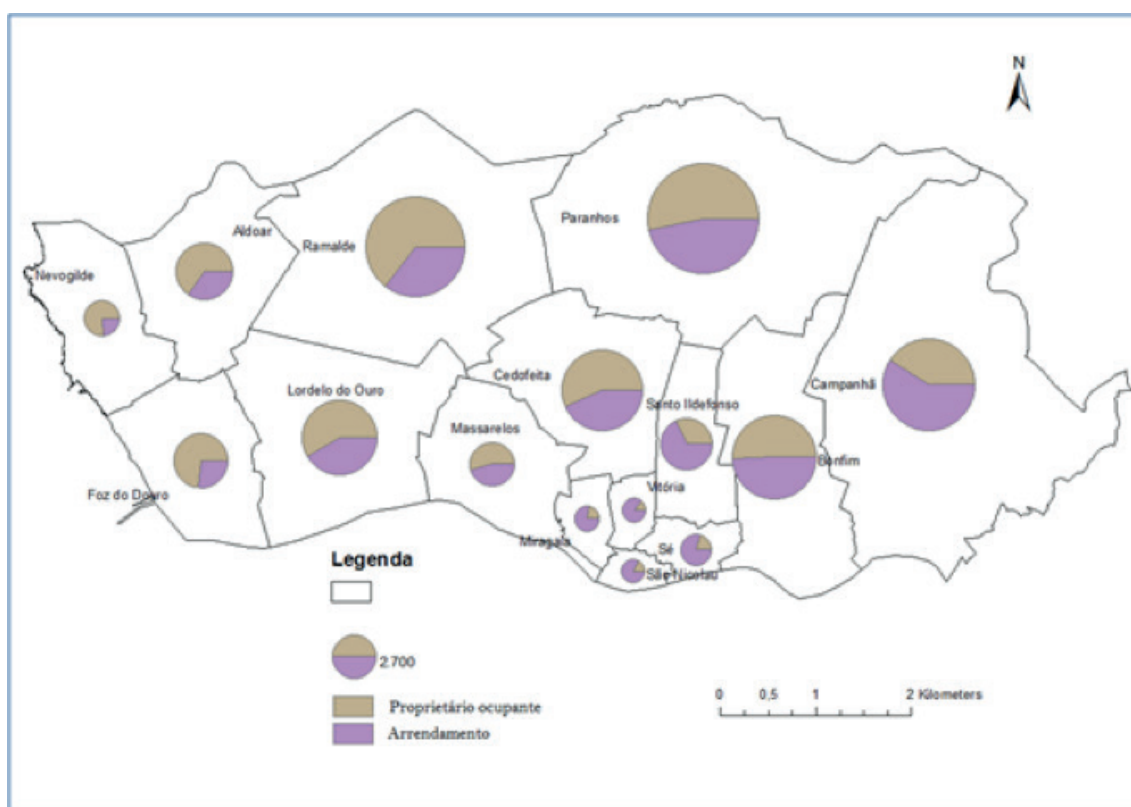


Figura 5. O regime de ocupação dos alojamentos de residência habitual no município e nas freguesias do centro histórico Porto em 2011.

Fonte: Elaboração própria, com base em INE (2011).

Em relação ao regime de ocupação dos alojamentos de residência habitual, verifica-se que enquanto no município do Porto cerca de 44% do total da habita-

ção é arrendada, no centro histórico este valor sobe para 77% do total (Quadro 5).

A figura 5 permite ainda observar o predomínio das situações de ocupação por proprietário na parte ocidental do Porto, enquanto no centro histórico do Porto e nas freguesias orientais do Bonfim e de Campanhã, predomina o arrendamento privado.

Enquanto no município do Porto, 20% do total do parque habitacional é de renda social ou apoiada, pertencente à autarquia, estado, institutos públicos autónomos ou outras instituições sem fins lucrativos; no centro histórico do Porto esta proporção diminui substancialmente (para 1% nas freguesias da Sé e Vitória, 3% em Miragaia e 8% em S. Nicolau). Nestas freguesias predominam as situações de arrendamento por particulares ou empresas privadas, associados a contratos antigos e de duração indeterminada

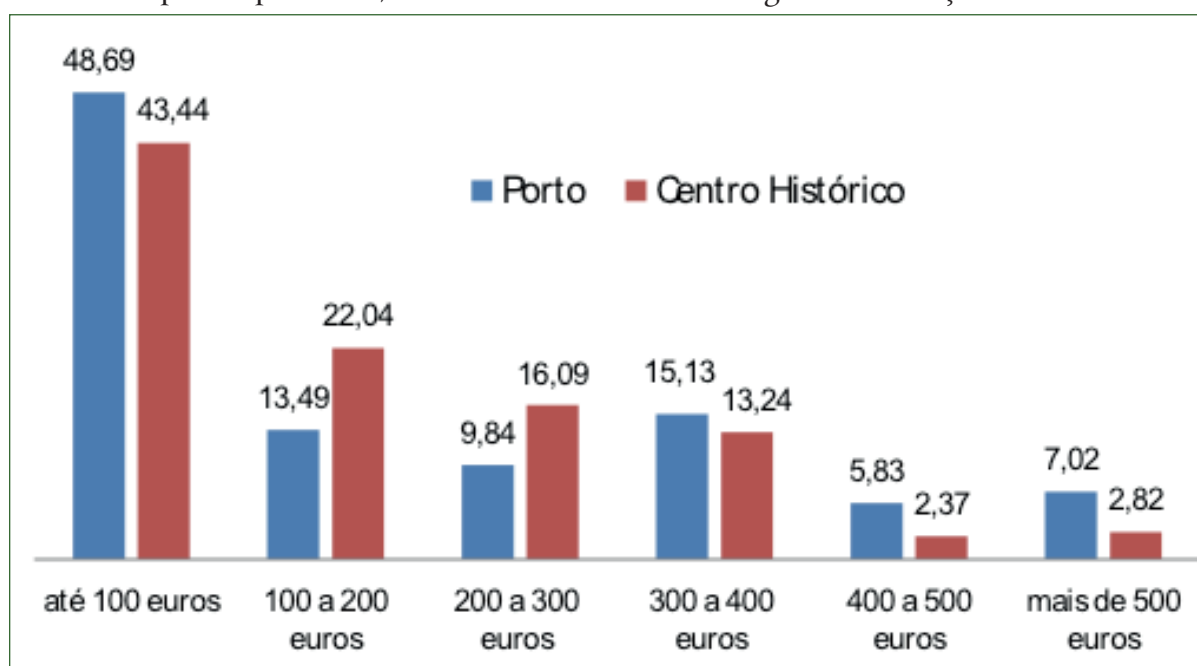


Figura 6. Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual segundo o escalão de renda em 2011.

Fonte: Elaboração própria, com base em INE (2011).

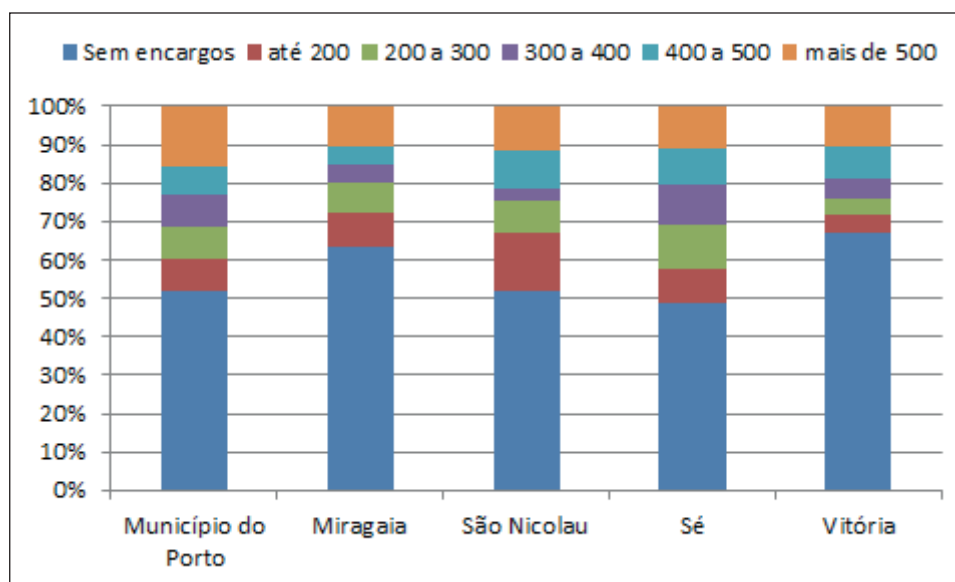
Apesar do estado ter contribuído para a requalificação e provisão de habitação social no centro histórico do Porto, o facto de esta ter sido atribuída em regime de renda resolúvel, na qual os moradores pagavam uma prestação mensal até perfazer o custo total da mesma (em média 20 a 25 anos), justifica esta baixa percentagem de habitação social arrendada (para mais detalhes veja-se a próxima secção deste artigo).

A figura 6 representa a distribuição dos alojamentos familiares arrendados por escalão de renda em 2011 no município e no conjunto das freguesias do centro histórico do Porto, tendo-se definido um intervalo de classe de 100 euros.

A análise à figura 6 permite confirmar o predomínio de uma estrutura de valores de renda muito reduzida no centro histórico do Porto por comparação com a do município. Em 2011 apenas 5% do total dos alojamentos arrendados de residência habitual tinha uma renda superior a 400 euros mensais, enquanto esta representava no município 13% do total. Contrariamente, a pro-

porção dos alojamentos com escalões de renda mais reduzidos (inferiores a 100, 200 e 300 euros) era maior no centro histórico, correspondendo respetivamente a 43%, 66% e 85% do total dos fogos de residência habitual arrendados

Figura 7. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual ocupados pelos proprietários por valor do encargo mensal nas freguesias do centro histórico e no município do Porto em 2011.



Fonte: Elaboração própria, com base em INE (2011).

No respeitante ao mercado de compra de habitação verifica-se uma maior coincidência entre os valores dos encargos mensais para aquisição dos alojamentos no centro histórico do Porto e no município (figura 7).

Os resultados confirmam o argumento de Branco y Alves<sup>45</sup> que no centro histórico das cidades portuguesas se mantém uma estrutura de rendas fortemente dualizada entre, por um lado, um segmento de rendas antigas que mantêm um reduzido valor de renda e, por outro, um segmento de novos contratos com um elevado valor e uma duração limitada.

A análise da relação entre a posição socioeconómica dos inquilinos-ocupantes e o valor da sua renda para o caso do centro histórico do Porto, permite não apenas confirmar esta dualidade, como afirmar que o valor das rendas no centro histórico do Porto depende menos da posição ocupada pela família na estrutura de produção/consumo e mais do seu tempo de permanência na habitação arrendada<sup>46</sup>.

Não surpreende, pois, que os proprietários, privados da obtenção de lucro do aluguer dos seus imóveis ao longo de quase meio século, tenham deixado de investir na conservação dos mesmos. Este facto e a antiguidade do edificado, - note-se que cerca

<sup>45</sup> Branco y Alves, 2015.

<sup>46</sup> A título de exemplo, note-se como do total dos 'diretores e quadros dirigentes do estado e empresas' a residir no centro histórico, 9 pagam um valor de renda mensal inferior a 20 euros, 3 pagam um valor de renda mensal de 150 a 300 euros e só os restantes um valor superior.



de metade dos edifícios do centro histórico do Porto foram construídos antes de 1919 e 32% entre 1919 e 1945 (o que perfaz um total de 84% do total dos edifícios construído antes de 1945) - justifica o elevado nível de degradação dos imóveis no centro histórico.

Em 2011, cerca de 20% do total dos edifícios do município do Porto necessitavam de “grandes” ou “muito grandes” obras de reparação na cobertura, na estrutura e nas paredes e caixilharias exteriores (INE, 2011). Um valor que é ainda mais elevado no caso do centro histórico do Porto, e sobretudo na freguesia da Vitória onde este valor equivalia a 35% do total dos edifícios (INE, 2011).

A análise à Figura 8, que relaciona a presença de alojamentos vagos com a taxa de variação da população residente, permite concluir que é nas freguesias do centro histórico onde se observa, simultaneamente, uma maior perda populacional e uma maior extensão do número de alojamentos vagos. Sendo que na definição do conceito de ‘alojamento vago’ cabem, enquanto formas de desocupação, as situações em que o alojamento está disponível para venda, arrendamento ou demolição, importa salientar que no caso do centro histórico se registam sobretudo situações de alojamentos ‘fora do mercado’ associadas a um elevado nível de degradação.

### Políticas de habitação e de requalificação habitacional em Portugal, escurtínio dos seus efeitos no centro histórico do Porto

Nesta secção do artigo, com base na análise de conteúdos a entrevistas realizadas em 2009<sup>47</sup>, procura-se interpretar o efeito de políticas de habitação conduzidas ao nível nacional e local na transformação do tecido social e habitacional do centro histórico do Porto.

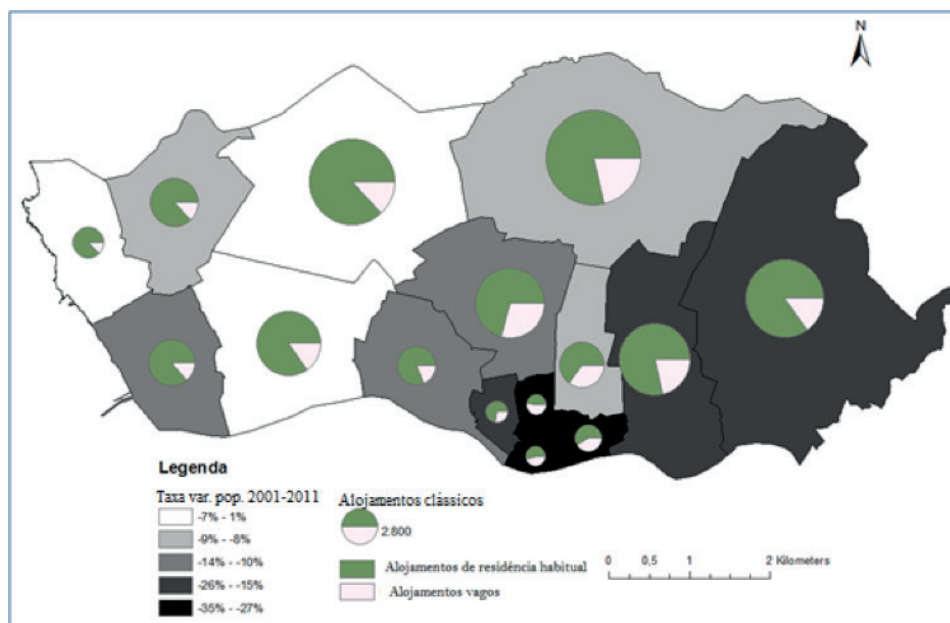


Figura 8. A relação entre a variação da população residente entre 2001-2011 e a proporção de alojamentos vagos nas freguesias no Porto.

Fonte: Elaboração própria, com base em INE (2011).

47 Alves, 2010.

Fases:	Protagonistas e instrumentos de ação	Objetivos	Decisão de manutenção/ realojamento
<i>1ª Fase: de Salubrização -deportação</i>	Plano de Melhoramento da cidade do Porto (1956)	Erradicação de ilhas	Realojamento massivo em bairros suburbanos.
<i>2ª Fase: Revolução e mobilização pelo direito à habitação e cidade</i>	<p>Comissariado para a Reabilitação Urbana da Área Ribeira-Barredo (CRUARB) - 1976 a 2003</p> <p>Projeto-piloto Urbano da Sé -1990-1993</p> <p>Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto (FDZHP) 1989-2004</p>	<p>Prevalece a dimensão social da intervenção.</p> <p>Melhorar as condições de habitabilidade de uma população mal alojada (ilhas, casas degradadas, subequipadas e sobre ocupadas).</p> <p>Estima-se que tenham sido realojadas cerca de 500 famílias em casas requalificadas no centro histórico.</p>	<p>As vistorias técnicas aos edifícios determinam a necessidade de realojamento fora da área. A requalificação no centro histórico é feita a um ritmo sempre insuficiente para as necessidades.</p> <p>As promessas de regresso ao bairro após a requalificação nunca se concretizam para a maioria.</p>
<i>3ª Fase: Neoliberal, de apoio à requalificação por iniciativa do mercado</i>	<p>Legislação do arrendamento e das SRU's (que agilizam processos de expropriação por 'utilidade pública').</p> <p>Criação de parceria público privado para a requalificação habitacional.</p>	<p>Prevalece o interesse do grande capital.</p> <p>Os investidores procuram projetos com grande rentabilidade.</p> <p>Uma parte significativa requalificação do edificado destina-se a atividades comerciais e turísticas (hotéis, hostels, etc.).</p>	<p>Os projetos de requalificação habitacional destinam-se a uma população com um perfil socioeconómico elevado.</p> <p>As operações de requalificação deslocam famílias (a algumas é prometido o regresso ao centro assim que existirem casas requalificadas para realojamento).</p>

Quadro 6. As principais fases de política de requalificação habitacional do centro histórico do Porto.

Os resultados desta investigação sublinham a importância da degradação e, mais recentemente, de uma requalificação conduzida pelos interesses económicos do turismo para o afastamento de famílias com um reduzido capital económico e educativo. A investigação põe ainda em manifesto as contradições, existentes no campo das políticas de habitação entre o nível municipal e o central.

No quadro 6 são distinguidas as principais fases de política de requalificação habitacional do centro histórico não dos seus objetivos, instrumentos de ação e efeitos ao nível da deportação ou manutenção da população residente.<sup>1ª</sup>

### **Fase: Salubridade - deportação**

Esta fase terá começado em 1956, com a publicação de um plano de salubridade das ilhas, a que se seguiu um plano de melhoramentos que determinou que, num prazo de dez anos, fosse construído um mínimo de seis mil habitações na cidade do Porto<sup>48</sup>.

A escassez habitacional que se vivia na altura na cidade do Porto era enorme, estimando-se que cerca de um quinto da população portuense vivesse em ‘ilhas’<sup>49</sup>. Segundo Cardoso<sup>50</sup> a decisão de construção de habitação social na periferia (onde era maior a disponibilidade de terrenos a um preço mais económico), e a deslocação de população mal alojada para essas novas áreas de realojamento, visava objetivos de natureza sanitária e de rentabilização do capital imobiliário.

Uma opinião partilhada por Queirós<sup>51</sup> que defende que o programa de melhoramentos ao procurar higienizar o espaço público e ampliar a área disponível para a instalação de novas atividades (sobretudo do setor terciário) favoreceu sobretudo “o aprofundamento da apropriação capitalista do centro da cidade” e o aumento da segregação socio-espacial intraurbana.

### **2ª Fase: Revolução e mobilização pelo direito à habitação e cidade**

Com a Revolução de 25 de Abril de 1974, inicia-se um movimento de forte contestação social e de luta pelo direito à habitação e à cidade. Neste contexto revolucionário, o I Governo Provisório lançou, entre outros programas de desenvolvimento social e urbano, o programa ‘Serviço de apoio ambulatorio local’ (SAAL) que se destinou ao desenvolvimento de soluções de realojamento in situ ou na proximidade dos bairros de origem; e o ‘Comissariado de renovação da ribeira barredo’ (CRUARB) com o objetivo da renovação urbana da frente ribeirinha do Porto (na proximidade da Ponte D. Luís). À data, viviam-se no centro histórico do Porto condições de alojamento verdadeiramente miseráveis, como ilustram os seguintes excertos:

“As condições de vida eram impensáveis... Eu nem sabia que existiam!... Quando eu vim trabalhar para a Sé, havia uma coisa que eu primeiro que percebesse o que era... “Alugavam-se pés de cama”... Imagine-se que estávamos a fazer a ficha para o ATL, e perguntávamos que rendimentos as pessoas tinham (porque na altura eramos nós que fazíamos

48 Para mais detalhes veja-se Queirós, 2015, p. 26.

49 “O tipo mais comum de ilha consiste num lote urbano de cerca de 6 metros de largura, em que as casas de um só piso surgem numa única fila quando construído num só lote, ou em filas sucessivas de casas quando a ilha era construída em mais de um lote. A área média ocupada por cada casa rondava os 16 m<sup>2</sup>” (CMP, 2001: 10). Note-se que um levantamento realizado em 1939 indicava que existiam cerca de 13.000 ilhas na cidade do Porto onde vivia cerca de 19% da população da cidade (CMP, 2001).

50 Cardoso, 1996.

51 Queirós, 2007, p. 92.

a captação de rendimentos) e as pessoas diziam que faziam isto e aquilo e que também alugavam uns ‘pés de cama’. Vou –lhe explicar. Uma família vivia numa única divisão (que normalmente era quarto, sala, cozinha e casa de banho), com três e quatro filhos, e à noite alugavam os pés da cama. Havia pessoas que não tinham onde dormir e eles alugavam os pés de cama! A pessoa dormia atravessada e pagava um “x”. Imagine um euro, suponha. Está a ver ao que chegava a pobreza nessa altura?” (assistente social, ATL).

“Aqui havia um autêntico slum: todos os edifícios eram sobre ocupados e muito degradados, praticamente abandonados pelos seus proprietários e entregues a subalugas. A situação era de uma degradação física e social profunda: vivia-se em condições abaixo de qualquer limiar de dignidade humana” (arquiteto, CRUARB).

“Não havia condições de habitabilidade: por exemplo havia uma casa de banho para um prédio inteiro e nem era completa, e a sobrelotação era tal que até se alugavam os pés de cama” (Assistente Social, Junta de Freguesia da Sé).

“Eu morava na Rua xxx e a casa tinha apenas duas divisões. Na altura éramos cinco pessoas a viver lá. Sempre andei atrás de casa, mas nunca consegui. Eu tinha um filho que tem vinte e sete anos e fiz uma divisão para ele lá em casa e tinha outro que teve de ir dormir para a casa da minha irmã, porque eu não tinha condições. A casa era uma sala e uma cozinha, que tinha casa de banho. Era uma casa degradada, eu tinha uma renda antiga” (ex-moradora)

Embora o programa SAAL fosse uma experiência inovadora de realojamento – através da compra/ ocupação de terrenos e de autoconstrução -, o programa viria a encontrar grandes resistências de ordem política, legal (e.g. relacionada com a propriedade do solo) e de financiamento, sendo extinto sem grandes resultados. No centro histórico do Porto, foi apenas reabilitada a ilha São Victor, sob coordenação de Álvaro Siza.

O CRUARB, que por iniciativa do governo foi criado para a renovação da frente ribeirinha do Porto, passou a projeto municipal em 1985, altura em que alargou a sua intervenção a todo o centro histórico e em que o seu financiamento passou a estar mais dependente de candidaturas realizadas a programas de iniciativa nacional e europeia.

Embora o objetivo do CRUARB fosse defender a “residência das classes populares nos seus bairros de origem”<sup>52</sup> (por forma a evitar a sua expulsão “por força da valorização da propriedade, que decorria das próprias operações de requalificação”<sup>53</sup>); na prática esta tarefa viria a assumir-se como irrealizável pelas razões que a seguir se discutem.

Comece-se por referir que a ação do CRUARB na área da Ribeira Barredo foi norteadada pelo “Estudo para a Renovação da área da Ribeira”, elaborado em 1969 pelo arquiteto Fernando Távora, que propõe, a par da conservação da quase totalidade do tecido medieval, a melhoria das condições habitacionais da população residente. Face aos elevadíssimos índices de ocupação da área, o estudo recomenda que 37% da população residente fosse realojada noutras áreas. Para tal deveria ser construída ou requalificada habitação para posterior uso como realojamento temporário das famílias alojadas em prédios que fossem sujeitos à execução de obras profundas. No caso de realojamentos definitivos ou temporários, deveria dar-se prioridade à

52 Queirós, 2013, p. 123.

53 Alfredo, 1997, p. 78.

permanência dos mais radicados na zona, sobretudo dos mais idosos, e aqueles cuja profissão estivesse intimamente ligada ao próprio local (Alfredo, 1997, p. 49-51).

Apesar do CRUARB ter como objetivo a manutenção da população residente no centro histórico do Porto e todo o processo ter envolvido a participação dos moradores e comissões de moradores locais<sup>54</sup>, a necessidade de ‘descompressão populacional da área’ levou ao afastamento de 69% do total da população residente na área de Ribeira-Barredo; quase o dobro do previsto pelo estudo realizado pelo Fernando Távora, em 1969. Cerca de 1550 pessoas foram realojadas no bairro do Aleixo, das quais 88% eram provenientes do Barredo e 193 da Fonte Taurina-Reboleira<sup>55</sup>.

“O processo de reabilitação na Ribeira Barredo foi um processo revolucionário de realojamento... Face a uma situação calamitosa decidiu-se que as famílias deveriam ser transferidas para casas com condições... O bairro do Aleixo tinha acabado de ser construído na altura foi destinado para as famílias da Ribeira Barredo; todas elas foram transferidas na altura com o apoio, da Comissão dos Moradores... Era necessário intervir rapidamente. Já desde os anos 60 que se faziam levantamentos sobre a Ribeira Barredo, as vistorias feitas aos edifícios davam grande parte dos edifícios em perigo eminente. [...] Mais tarde o CRUARB foi reabilitando os edifícios e realojando as famílias, primeiro as que estavam a viver na zona, isto porque desde o início houve um conjunto de famílias que pura e simplesmente se recusaram a sair da zona e, portanto, essas pessoas acabaram por ser realojadas em casas reabilitadas do centro histórico” (engenheiro civil, CRUARB)

Nos anos 90, com o acesso a financiamentos europeus no âmbito do Projeto-Piloto Urbano da Sé (1990-1993), em que o Morro da Sé foi definido como uma área de intervenção prioritária<sup>56</sup>, a ação do município reforçou as dinâmicas de perda populacional da área<sup>57</sup>. Tal deveu-se a dois fatores essenciais. Por um lado, porque no âmbito deste projeto um elevado número de edifícios de habitação foi adquirido pelo município (através de processos de negociação ou de expropriação) e posteriormente convertido em equipamentos de apoio à infância, família e idosos. Por outro, porque muitos dos edifícios de habitação expropriados nunca foram objeto de requalificação, sendo os inquilinos que os habitavam realojados em habitação fora do centro histórico:

“Em termos de realojamentos, a primeira opção era o realojamento dentro da área ou noutras freguesias da zona histórica, porque não podíamos assumir o compromisso de realojar na mesma casa. Nestes casos havia sempre uma reação muito negativa e era necessário fazer uma negociação com os diversos presidentes das jun-

54 Um inquérito realizado na altura aos habitantes do Barredo sobre a sua disponibilidade para habitar noutra zona da cidade, apontou para a disposição de saída voluntária de 26,5% do total dos residentes, contra 50% que se recusavam e 32,5% que poderiam colocar essa hipótese, mas somente de forma condicionada (Alfredo, 1997: 50).

55 Alfredo, 1997, p. 86.

56 Note-se que no centro histórico o morro da Sé, corresponde à área mais alta e de difícil acesso da freguesia, onde tradicionalmente tem existido uma forte concentração de problemas de pobreza e de exclusão social.

57 Os financiamentos foram sobretudo usados na renovação de infraestruturas (água, saneamento, eletricidade, gás, comunicações por cabo e fibra ótica), na consolidação e reposicionamento de pavimentos; e na beneficiação de edifícios públicos, tais como o Museu de Arte Sacra, Igreja dos Grilos; reconstrução da Casa da Câmara Medieval; construção do Largo do Duque da Ribeira, construção de um parque de estacionamento subterrâneo.



tas de freguesia. Era muito complicado levar gente da Ribeira para Miragaia, porque Miragaia tinha as suas próprias carências. Portanto, a primeira opção era o realojamento dentro da área e depois havia os excedentes que iam para os bairros camarários. Por exemplo, no projeto-piloto do bairro da Sé, em que em três anos foi preciso fazer muitas obras, numa parte significativa dos realojamentos que foi preciso fazer, as famílias foram para bairros camarários; e com carácter definitivo, porque era muito difícil garantir que as pessoas retornavam ao fim de quatro ou cinco anos. Ao final de cinco anos, a própria pessoa realojada já não tem a mesma vontade de regressar para um sítio que também já não é o mesmo. É evidente que ainda hoje, se foi ao Aleixo, para onde foram parte das famílias do Barredo há trinta e tal anos e perguntar a algumas se querem voltar para o Barredo, ainda querem” (arquiteto, CRUARB).

Embora muitas famílias tivessem sido afastadas do centro histórico, as obras em muitos dos edifícios expropriados e agora de propriedade pública, nunca avançaram por uma alegada falta de recursos financeiros. Tal deveu-se a duas causas fundamentais. Por um lado, as despesas com a habitação não eram elegíveis ao financiamento europeu; por outro, as políticas nacionais de habitação passaram a dar prioridade ao apoio à construção e aquisição de nova habitação em detrimento da dinamização do arrendamento e requalificação urbana.

A partir de meados dos anos 80, estabeleceu-se uma aliança entre o estado, a banca e os interesses do imobiliário, no apoio aos sistemas de crédito para aquisição de casa própria. A análise das despesas do estado português com a habitação entre 1987 e 2011 confirma esta afirmação, verificando-se que cerca de 73% do total das despesas do orçamento geral do estado com habitação se dirigiu, durante este período, para a bonificação de juros relacionados com empréstimos bancários para a compra ou construção de habitação. Os programas de realojamento e de apoio ao arrendamento absorveram, respetivamente, somente 14,1% e 8,4% do total das despesas<sup>58</sup>.

É neste contexto de redução de financiamentos públicos que o modelo de intervenção do CRUARB - que assentava na aquisição de prédios degradados (por negociação ou expropriação), na realização de projetos, no acompanhamento das obras e na exploração dos espaços resultantes (por normal através de valores simbólicos, leia-se rendas sociais) - se vê ameaçado:

“Há ali prédios que estão abandonados durante dez anos ou durante oito anos. Estes prédios estavam nas fileiras para ser recuperados. Toda esta mecânica de reabilitação pressupõe que hoje temos de estar a comprar, hoje temos de estar a projetar obras, hoje temos de estar a começar obras, hoje temos de estar a concluir obras. Se nós hoje não estivermos a concluir obras, não temos realojamento no futuro. Se não estivermos a concluir projetos, não teremos obras no futuro. Se nós hoje não estivermos a comprar, não teremos projetos e realojamentos no futuro. Quando se interrompe essa dinâmica, sobram prédios que entretanto já tinham sido adquiridos e para os quais não se fazem os projetos, as obras e os realojamentos. É evidente que o realojamento acaba por ter de ser feito mais

---

58 IHRU, 2015.

cedo ou mais tarde, porque o processo de degradação empurra as famílias para fora. Por norma, estes prédios são da Câmara ou dizem respeito a processos de expropriação em curso, noutros casos são contratos de compra e venda aprovados, mas onde faltam alguns pormenores e mesmo a Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica também foi colecionando alguns edifícios, mas com problemas de empreiteiros que faliram, de obras mal conduzidas” (arquiteto, CRUARB).

Nos excertos seguintes os entrevistados identificam as consequências da degradação e do abandono do centro histórico na emergência de problemas como a falta de segurança, a falta de sustentabilidade financeira dos equipamentos (sobretudo dos dirigidos à infância) e do desenraizamento da população. O sentimento é de desolação e de impotência:

“Quando havia ameaça de derrocada das casas, os inquilinos eram realojados pela Câmara, os proprietários deixavam de ter qualquer tipo de obrigação para com eles e a Câmara ficava com os edifícios... Depois, não sei se se esquecia, se fazia por se esquecer, ou se não tinha verbas, deixava os edifícios aí, livre de inquilinos... Às vezes faziam obras, outras não faziam nada, outras vezes vendia os edifícios. E as pessoas foram sendo desenraizadas...” (morador, centro histórico).

“Quando eu saí em 2005 tínhamos, pelo menos, 50 casas da Câmara devolutas há cerca de 15 anos para as quais não havia nenhum projeto. Na altura, nós levávamos os diagnósticos à Câmara e explicávamos que o ótimo, uma vez existindo 50 casas devolutas camarárias, era recuperar essas casas fazendo com que as pessoas não saíssem da zona, até porque em muitos casos falávamos de idosos e é algo de complexo retirá-los de um lugar” (assistente social, junta da sé).

“Quando eu cheguei à Sé (à freguesia, mas especialmente ao morro da Sé), ele fervilhava de gente. Era um bairro cheio de problemas, como hoje ainda tem, mas em maior dimensão dado o maior número de pessoas. Problema como toxicodependência, alcoolismo, prostituição, doenças infecto-contagiosas, desemprego, emprego precário, habitação degradada... Todos estes problemas tinham uma dimensão muito grande no bairro da Sé. Mas a questão da degradação era de facto agravada pela sobrelotação. A ideia que se propagava era a saída temporária das pessoas para posterior regresso, sendo que já se afirmava que não poderiam regressar todas, até por questões de condições de habitabilidade. [...] Regressar, regressaram poucos. Dizia-se que alguns já não queriam, já estavam adaptados, outros queriam mas era impossível. As casas foram entrando em ruína e degradação. Quando eu vou por aquelas ruas fora, e vou muitas vezes porque trabalho com a Segurança social mas dou apoio às instituições da Zona Histórica, a Sé está pior do que no tempo em que eu lá cheguei. Embora na altura houvesse degradação, havia também gente. A Sé não estava arrombada, partida, fechada. Na altura em que os prédios se começaram a recuperar gerou-se uma esperança muito grande e assistimos ao realojamento de alguns; mas foram poucos, este tipo de realojamentos, sem sair da zona. Principalmente as famílias com muitos filhos saíram e foram realojadas em vários bairros da periferia da cidade e ainda hoje alguns desejam regressar” (assistente social, segurança social).

Em 1992, quando o acesso a financiamentos da iniciativa europeia Pobreza III levou à criação da ‘Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do

Porto' (FDZHP), o CRUARB passou a articular a sua ação com esta agência, procurando promover um programa de ações integrado que conjugasse a reabilitação urbana (edificado e espaço público), com vertentes de intervenção mais imateriais, tais como (na área sociocultural) de apoio às crianças aos idosos, ou (na área económica) de apoio à formação profissional de jovens desempregados<sup>59</sup>.

No final da década de 90 o CRUARB tinha realojado 143 famílias em habitações reabilitadas no centro histórico. No âmbito da sua ação contribuiu ainda para o realojamento de 369 famílias em habitações de bairros camarários (destas 55 agregados familiares eram oriundos dos quarteirões de intervenção do Projeto-piloto Urbano da Sé).

A extensão do problema de degradação do centro histórico e à ausência de uma agenda de políticas nacionais que pudesse apoiar o esforço da requalificação dos centros históricos, mostrava as limitações de um modelo de financiamento e de atuação que parecia esgotado:

“Em 25 anos de recuperação (Barredo, Miragaia, Vitória...) fez-se 10% do que havia para recuperar no centro... admitindo que no centro histórico havia cerca de 30.000 edifícios, dos quais cerca de metade necessitava de intervenção. Se o CRUARB e a Fundação reabilitaram 150 edifícios (600 fogos) em 25 anos, então seriam necessários 200 anos para recuperar o centro histórico? [...] Em termos organizativos, eu acho que era necessária uma reorganização. O CRUARB foi criado a seguir ao 25 de Abril, em 1974, e quando chegámos aos anos 90 já não era uma máquina atualizada... [...] chegou a haver essa discussão e chegou a haver uma proposta de reorganização.” (arquiteto, CRUARB). Em 2002 o CRUARB é extinto e é criada uma pequena divisão de conservação do centro histórico.

### **3ª Fase: Neoliberal, de apoio à requalificação por iniciativa do mercado**

Em 2004, com a publicação de uma nova legislação de reabilitação urbana<sup>60</sup> foi criada a 'Sociedade de Reabilitação Urbana Porto Vivo' (a partir de agora SRU Porto Vivo) para onde foram transferidas todas as competências e recursos do município do Porto em matéria de requalificação urbana. Embora uma parte dos recursos humanos da SRU Porto Vivo integrasse antes o CRUARB, a estratégia que norteia a ação desta nova agência é substancialmente diferente. A intervenção assenta na criação de partenariados com o setor privado e em documentos estratégicos que determinam o formato da intervenção por quarteirão. A intervenção à escala de quarteirão envolve possibilidades de expropriação de imóveis, reestruturação da propriedade no caso de acordos de parceria e de uma maior agilidade nos processos de licenciamento<sup>61</sup>.

A pesar do discurso dominante ser o de que o sector público deve ter apenas um papel supletivo de “por o mercado a funcionar”, cabendo aos proprietários e aos promotores privados (incluindo, fundos imobiliários) a responsabilidade da requalificação dos edifícios, na prática a ação da SRU Porto Vivo foi

59 Para mais detalhes veja-se Alves, 2010.

60 Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio.

61 Sousa e Conceição, 2013, p. 26.

muito mais além da mera disponibilização de incentivos, de natureza fiscal e processual, aos privados. No caso dos bairros para onde foram definidas estratégias de transformação profunda e sistemática do espaço público e privado, a 'SRU Porto Vivo disponibilizou um amplo conjunto de recursos financeiros públicos para a demolição, expropriação e realização de obras de requalificação urbana.

Um exemplo paradigmático de uma operação de transformação profunda e muito onerosa para o estado foi a intervenção no bairro das Cardosas (figura 9).



Figura 9. Aspeto do bairro das Cardosas no centro histórico do Porto.

Fonte: Sonia Alves

A estratégia delineada para a reabilitação do bairro envolveu uma profunda operação de saneamento do interior do mesmo, com a demolição de construções no interior do bairro, de forma a permitir a construção de um parque de estacionamento subterrâneo (com capacidade para 335 lugares), e uma praça de utilização pública (apenas durante o dia) e 19 unidades comerciais. Do ponto de vista da produção de habitação, esta operação deu origem, 50 unidades de habitação de luxo, destinada a uma classe média-alta. À semelhança das restantes operações de requalificação promovidas no âmbito de contratos de reabilitação urbana com parceiros privados (e.g. Carlos Alberto ou D. João I), a intervenção nas Cardosas não incluiu fogos de baixo custo para arrendamento, nem a exigência de mistura de preços e tipos de habitação<sup>62</sup>.

O estudo de Sousa e Conceição<sup>63</sup>, sobre o contributo da SRU Porto Vivo para a reabilitação habitacional, concluiu que “ao longo do período de atividade da SRU, a reabilitação executada, na área atual de intervenção da SRU Porto Vivo representou uma diminuta fração perante as necessidades do centro da cidade (cerca de 0,5%), com 39 parcelas (edifícios) de intervenção de reabilitação concluída”. Os

62 Para mais detalhes ver Branco y Alves, 2015.

63 Sousa e Conceição, 2013, p. 30.



autores questionam, por isso, a sustentabilidade e o retorno financeiro deste modelo de intervenção, referindo que o facto de apenas 60% das parcelas reabilitadas terem algum grau de ocupação, é ainda indicativo, de uma desadequação entre os tipos de oferta e os tipos de procura (ao nível dos preços praticados) e da existência de estratégias de investimento de longo prazo que não se concretizam na ocupação imediata dos alojamentos. Refira-se, adicionalmente, que no âmbito das intervenções da SRU Porto Vivo o realojamento das famílias afetadas por expropriações ou intervenções de requalificação habitacional tem sido feito em bairros de habitação social geridos pela empresa de habitação social do Porto (Domus Social).

“As pessoas não vão ser postas na rua. Mas, poderão ter que ficar numa habitação da Câmara, com uma renda social... A Câmara tem bairros com rendas diferentes. (...) Tentaremos sempre que esse bairro seja o mais próximo possível do centro histórico (funcionário, SRU)

“A SRU Porto Vivo sondou as pessoas na Travessa xxxxxx, não foram todas as pessoas porque eles têm isto marcado por zonas: as que vão ser restauradas. O nosso prédio estava incluído nessa zona, porque era ao lado da casa onde nasceu o xxxxxx e entrámos em conversações. Fomos ver muitas casas e algumas que não interessavam a ninguém. Fomos ver em Paranhos e Aldoar... São bairros com alguns anos, aquilo não tem condições nenhuma: são casas muito pequeninas. Este aqui onde nós fomos realojados é um T2, mas sempre é mais jeitoso... Não coube a mobília toda, mas é sempre melhor do que a casa onde nós estávamos a viver. Tem melhores condições. Tem dois quartos, uma casa de banho, a cozinha, a sala. Não é nada de ficar de olhos arregalados, mas é melhor do que aquilo que nós sempre vivemos. Daqui a quatro anos isto tem retorno. Se tudo estiver pronto e se tivermos capacidade monetária para pagar alguma coisa aqui com condições, nós podemos retornar” (inquilino realojado fora do centro histórico). “Se as pessoas depois são realojadas aqui? Isso é muito raro, na generalidade as pessoas não voltam para as mesmas casas. Tenho um amigo que se recusou a sair e foi-lhe atribuída uma casa que estava fechada há mais de dez anos. Uma casa que foi remodelada pelo CRUARB, pagam a renda à Domus Social, e tem condições de habitabilidade boas, isto é, quarto de banho completo e privacidade para viverem bem” (morador, reformado).

Para terminar refira-se que, em entrevista, os representantes da SRU ‘Porto Vivo’ salientam que existe hoje no centro histórico do Porto um tipo de investidor que antes não existia, com maior capacidade de investimento, muitas vezes estrangeiro, que compra prédios para reabilitar com vista a criação de atividades relacionadas com o turismo.

Os efeitos desta procura têm-se feito sentir no aumento dos preços de compra / arrendamento de habitação na área. Segundo a Confidencial Imobiliária<sup>64</sup> entre abril de 2014 e março de 2015, o centro histórico do Porto foi o principal destino das transações de compra de casas no Porto, concentrando quase metade dos fogos vendidos no concelho. Os dados indicam ainda que esta passou a ser a segunda zona mais cara da cidade, exibindo um preço médio de venda de 1.481 €/m<sup>2</sup>, um valor só suplantado pelas nas freguesias ocidentais que são o mercado residencial mais caro

64 A Confidencial Imobiliária é uma empresa que agrega informação sobre a atividade comercial de mais de 100 promotores e mediadores imobiliários, desenvolvendo micro-estatísticas sobre os mercados de compra/ venda e de arrendamento; gerando indicadores diversos sobre o valor das vendas, taxas de revisão, taxas de desconto e tempos de absorção, à escala local, por segmento e tipologia.



da cidade, registando um valor médio de 1.839 €/m<sup>2</sup>.

## Conclusões

Iniciou-se a parte teórica deste texto, notando que, no sentido clássico de utilização do termo, a gentrificação refere o processo de substituição de famílias de baixo rendimento por famílias da classe média-alta, no contexto de transformações dos mercados e das condições de habitação das cidades.

A hipótese de gentrificação residencial, no contexto de transformações mais vastas nas estruturas económica, social, e política, foi testada neste artigo para o caso do centro histórico do Porto. Um escrutínio que foi feito com base numa metodologia que combinou técnicas de tratamento e análise de dados estatísticos (sobretudo dos censos à população e habitação), com dados qualitativos recolhidos de documentos políticos e entrevistas conduzidas com moradores e ex-moradores do centro histórico do Porto e atores institucionais locais.

Um leque variado de conclusões foram apresentadas ao longo do texto, neste ponto conclusivo, gostaria de salientar três.

Em primeiro lugar, sublinhar que as evidências empíricas recolhidas para o caso do centro histórico do Porto, demonstram que o abandono e a gentrificação podem ser duas faces de uma mesma moeda, a da desvalorização e da valorização do edificado, e que ambas podem ser fortemente influenciadas pelas políticas públicas. A este propósito lembre-se como o congelamento das rendas desencorajou o investimento dos proprietários na manutenção dos seus edifícios, e como as políticas de apoio à construção e compra de nova habitação - de meados dos anos 80 até ao colapso da bolha imobiliária e financeira de 2008 - favoreceram processos de suburbanização e de *urban sprawl*. O atual momento de liberalização das rendas, que é favorável à ameaça do despejo de antigos inquilinos e atividades económicas pouco lucrativas, é propício a uma requalificação conduzida para a abertura de atividades económicas relacionadas com o turismo (e.g. hotéis, restaurantes, bares, etc.)

Em segundo lugar, a análise à evolução do perfil de emprego e de ocupação profissional da população residente no centro histórico do Porto, revela a existência de sinais esporádicos de gentrificação residencial que estão longe de consubstanciar um processo de regresso ao centro por parte da classe média-alta.

Por fim, é interessante notar como o movimento anti- gentrificação dominante no Porto de meados dos anos 70 até aos anos 90, permitiu garantir que a habitação requalificada com recurso a financiamentos públicos fosse entregue a uma população pobre radicada localmente; mas não o apoio, nas décadas seguintes, à requalificação de edifícios expropriados e à redinamização do mercado de arrendamento. Os resultados mostram ainda como a expropriação de edifícios contribuiu ativamente para a deportação de população do centro para as periferias.

No atual momento, de tendências demográficas recessivas no centro histórico e município do Porto, onde no primeiro se aprofundam problemas severos de envelhecimento populacional e aumento dos preços de solo e da habitação, a transição

de um modelo de estado social, preocupado com os mais vulneráveis, para um modelo de estado liberal, comprometido com os interesses económicos do setor privado, afigura-se como altamente problemático. Na cidade, as políticas que têm vindo a ser conduzidas ao longo da última década, têm vindo a permitir reforçar processos de especulação imobiliária e de desigualdades sociais e intraurbanas, entre os quarteirões mais atrativos e os menos atrativos do centro histórico do Porto.

## Bibliografia

ALFREDO, Julieta Cristina Cruz. *Planeamento e gestão em zonas históricas: estratégias, políticas e critérios de intervenção: a Ribeira-Barredo*, Tese de Mestrado em Planeamento e Projecto do Ambiente Urbano. Porto: Faculdades de Arquitectura e de Engenharia da Universidade do Porto, 1997.

AALBERS, Manuel y BECKHOVEN, Ellen Van. The integrated approach in neighbourhood renewal: More than just a philosophy?. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 2010, vol. 101, nº 4, p. 449-461.

ALVES, Sónia. *O Social, o Espacial e o Político na Pobreza e na Exclusão. Avaliação de iniciativas de regeneração de áreas urbanas 'em risco' na cidade do Porto*, Tese de Doutoramento em Sociologia. Lisboa: ISCTE, Instituto Universitário de Lisboa, 2010. 336 p.

ALVES, Sónia. Assessing the impact of area-based initiatives in deprived neighbourhoods: the example of S. João de Deus in Porto, Portugal. *Journal of Urban Affairs*, in press (accepted for publication March 2016).

ALVES, Sónia. Welfare State Changes and Outcomes: the Cases of Portugal and Denmark from a Comparative Perspective. *Social Policy & Administration*, 2015, vol. 49, nº 1, p. 1-23.

ALVES, Sónia y ANDERSEN, Hans Thor. Social housing in Portugal and Denmark: a comparative perspective. *ENHR 2015 Housing and Cities in a time of change: are we focusing on People?* Lisboa: ISCTE, 28 Junho-1 Julho, 2015. 18p.

ALVES, Sónia. The Patterns of Unemployment and the Geography of Social Housing, *World Academy of Science, Engineering and Technology*, 2012, vol. 71, p. 759 – 767.

ANDERSEN, Hans Skifter, ANDERSEN, Hans Thor y ÆRØ, Thorkild. Social polarisation in a segmented housing market: Social segregation in Greater Copenhagen. *Geografisk Tidsskrift-Danish Journal of Geography*, 2000, vol.100, nº 1, p. 71-83.

ATKINSON, Rowland. Gentrification. *International Encyclopedia of Housing and Home*. Elsevier Science, ISBN, 2012, 439938639: 269-274.

BOURDIEU, Pierre. Razões práticas: sobre a teoria da acção. 1997. Celta Editora, Oeiras.

BRANCO, Joaquim Fernandes. Uma nova metodologia para a reabilitação urbana: uma nova oportunidade para o Centro Histórico e a Baixa do Porto, *Cidades- Comunidades e Territórios*, 2006, vol. 12/13, p. 35-52.

BRANCO, Rosa y ALVES, Sónia. Affordable housing and urban regeneration in Portugal: a troubled tryst? *ENHR 2015 Housing and Cities in a time of change: are we focusing on People?* Lisboa: ISCTE, 28 Junho-1 Julho, 2015. p. 17.

CMP – Câmara Municipal do Porto. *As “Ilhas” do Porto – Estudo Socio-Económico*, Porto: Câmara Municipal do Porto/ Pelouro de Habitação e Acção Social, 2001.

CARDOSO, Abílio. *Do desenvolvimento do planeamento ao planeamento do desenvolvimento*, Porto: Edições Afrontamento, 1996.

DOUCET, Brian. A process of change and a changing process: Introduction to the special issue on contemporary gentrification. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 2014, vol. 105, nº 2, p. 125-139.

FERNANDES, José A. Rio. Area-based initiatives and urban dynamics - The case of the Porto city centre. *Urban Research & Practice*, 2011, vol. 4, nº 3, p. 285-307.

GALHARDO, Jacques. As desigualdades fontes de dinâmicas urbanas no centro histórico de Lisboa. *Cadernos Metrópole*, 2014, p. 513-536.

HAMNETT, Chris. Social Polarization, Economic Restructuring and Welfare State Regimes. *Urban Studies*, 1996, vol. 33, nº 8, p. 1407-1430.

HAMNETT, Chris. Gentrification, postindustrialism, and industrial and occupational restructuring in global cities. *A Companion to the City*, 2000, p. 331-341.

HAMNETT, Chris. Economic and social change and inequality in global cities: The case of London. *The Greek Review of Social Research*, 2004, vol. 113, p. 63-80.

HJORTHOL, Randi Johanne y BJØRNSKAU, Torkel. Gentrification in Norway Capital, Culture or Convenience? *European Urban and Regional Studies*, vol. 12, nº 4, 2005, p. 353-371.

INE – Instituto Nacional de Estatística. *Censos 2011: Preparação, Metodologia e Conceitos*, Lisboa: Instituto Nacional de Estatística.

INE – Instituto Nacional de Estatística. *Recenseamento Geral da População e Habitação*, Lisboa: Instituto Nacional de Estatística, 1991, 2001, 2011.

IHRU – Instituto de Habitação e da Requalificação Urbana. *25 anos de esforço do orçamento do estado com a habitação 1987-2011*, Lisboa: Instituto da Habitação e da reabilitação urbana, 2015

JANOSCHKA, Michael; SEQUERA, Jorge y SALINAS, Luis. Gentrification in Spain and Latin America - a Critical Dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research*, 2014, vol. 38, nº 4, p. 1234-1265.

LEES, Loretta. The geography of gentrification Thinking through comparative urbanism. *Progress in Human Geography*, 2012, vol. 36, nº 2, p. 155-171.

LEY, David. Reply: the rent gap revisited. *Annals of the Association of American Geographers*, 1987, vol. 77, nº 3, p. 465-468.

LEY, David. *The New Middle class and the remaking of the central city*, Oxford: Oxford University Press, 1996.

MALOUTAS, Thomas. Contextual diversity in gentrification research. *Critical Sociology*, 2011, vol. 38, nº 1, p. 33-48.

MALHEIROS, Jorge; CARVALHO, Rui y MENDES, Luís. Etnicização residencial

e nobilitação urbana marginal: processo de ajustamento ou prática emancipatória num bairro do centro histórico de Lisboa. Lisboa: *Revista da Faculdade de Letras da Universidade do Porto*. Número temático: Imigração, Diversidade e Convivência Cultural, 2012. p. 97-128.

MENDES, Luís. Nobilitação urbana marginal enquanto prática emancipatória: alternativa ao discurso hegemónico da cidade criativa? *Revista Crítica de Ciências Sociais*, 2012, vol. 99, p. 51-72.

MENDES, Luís. Gentrificação e políticas de reabilitação urbana em Portugal: uma análise crítica à luz da tese rent gap de Neil Smith, *Cadernos Metrópole de São Paulo*, 2014, vol. 16, nº 32, p. 487-511.

MOULAERT, Frank; RODRÍGUEZ, Arantxa y SWYNGEDOUW, Erik. *The Globalized City: Economic Restructuring and Social Polarization in European Cities*. Oxford: Oxford University Press, 2003, p. 29-45.

OLIVEIRA, Carlos. Fluxos migratórios e deslocacoes casa/trabalho 1991-2001, *Gabinete de Estudos e Planeamento*, Porto: Departamento Municipal de Estudos da C.M.P, 2008.

PIERRE, Jon, *Partnerships in urban governance: European and American experience*. Macmillan, 1998.

PIRES, Iva, y FLÁVIO, Nunes. Duas décadas de Integração Europeia: alterações estruturais e dinâmicas territoriais em Portugal. *VI Congresso da geografia Portuguesa 'Pensar e intervir no território. Uma geografia para o desenvolvimento'*, Lisboa, 17 a 20 de Outubro, 2007.

PUGALIS, Lee. Hitting the target but missing the point: the case of area-based regeneration. *Community Development*, 2013, vol. 44, nº 5, p. 617-634.

QUEIRÓS, João. Estratégias e discursos políticos em torno da reabilitação de centros urbanos: Considerações exploratórias a partir do caso do Porto, *Sociologia, Problemas e práticas*, 2007, vol. 55, pp. 91-116.

QUEIRÓS, João. Precariedade habitacional, vida quotidiana e relação com o Estado no centro histórico do Porto na transição da ditadura para a democracia. *Análise social*, 2013, vol. 206, p. 102-133.

QUEIRÓS, João. No Centro, à Margem: Sociologia das intervenções urbanísticas e habitacionais do Estado no centro histórico do Porto. 2015. Porto: Edições Afrontamento.

RODRIGUES, Walter e outros. *Diagnóstico avaliativo da situação socio-urbanística de Miragaia e Vitória, Relatório Final*, Centro de Estudos Territoriais, Lisboa: ISCTE, 1998.

RODRIGUES, Walter. *Cidade em Transição: Nobilitação Urbana, Estilos de Vida e Reurbanização em Lisboa*. Lisboa: Celta Editora, 2010.

SMITH, Neil. Toward a theory of gentrification a back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, 1979, vol. 45, nº 4, p. 538-548.

SMITH, Neil. Gentrification and the rent gap. *Annals of the Association of Ameri-*

*can geographers*, 1987, vol. 77, nº 3, p. 462-465.

SMITH, Neil y WILLIAMS, Peter. *Gentrification of the City*. Routledge, 2007.

SOUZA, Frederico y CONCEIÇÃO, Paulo. Análise dos Contributos das Sru para a Reabilitação Habitacional e o Arrendamento: Um Estudo de Caso e Algumas Propostas Metodológica. *Revista portuguesa de estudos regionais*, 2013, vol. 32, nº 3-4. p. 25-33.

TEIXEIRA, Manuel. As estratégias de habitação em Portugal 1880-1940. *Análise Social*, 1992, vol. XXVII, nº 115, pp. 65-89.

UITERMARK, Justus y LOOPMANS, Maarten. Urban renewal without displacement? Belgium's 'housing contract experiment' and the risks of gentrification. *Journal of Housing and the Built Environment*, 2013, vol. 28, nº 1, p. 157-166.

VÁZQUEZ, Carmen. Urban policies and gentrification trends in Madrid's inner city. *Journal of Housing and the Built Environment*, 1992, vol. 7, nº 4, p. 357-376.

© Copyright: Sonia Alves, 2017

© Copyright Scripta Nova, 2017.

#### Ficha bibliográfica:

ALVES, Sonia. Requalificação e reabilitação do centro histórico do Porto. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona: Uni-versidad de Barcelona, 28 de febrero de 2017, vol. XXI, nº 557. [ISSN: 1138-9788].